

**Gepflegtes Ertrags-Objekt mit 4 Etagen und TOP Rendite  
von ca. 7% (Büro u. Wohnen)**



**Objektnummer: 7879/405**

**Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| <b>Art:</b>              | Zinshaus Renditeobjekt     |
| <b>Land:</b>             | Österreich                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4552 Wartberg an der Krems |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                          |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 499.000,00 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                            |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

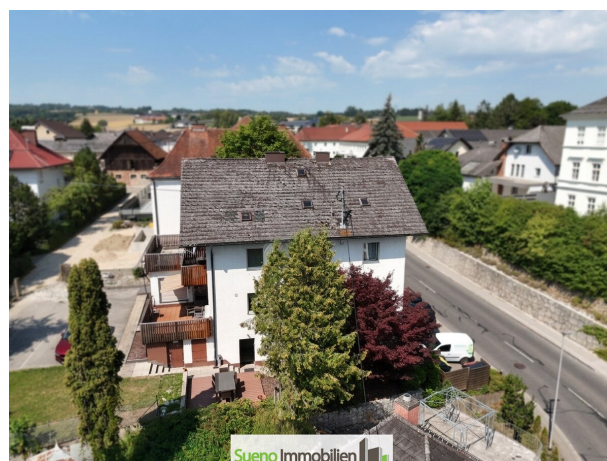
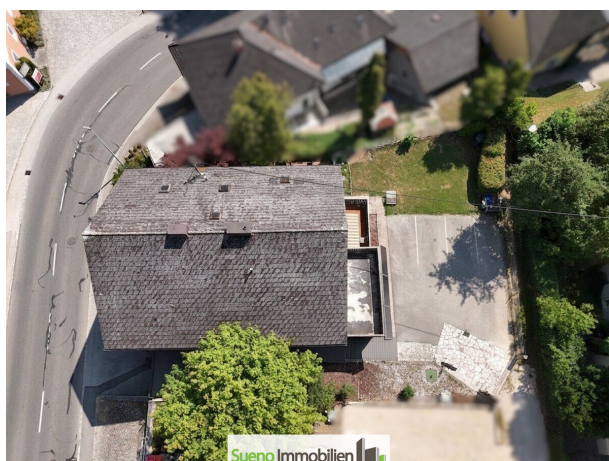


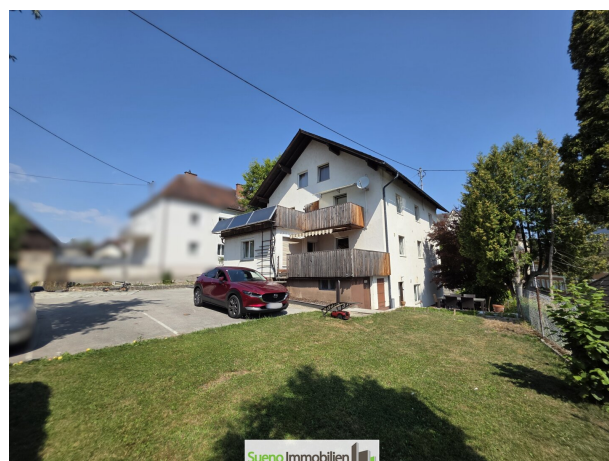
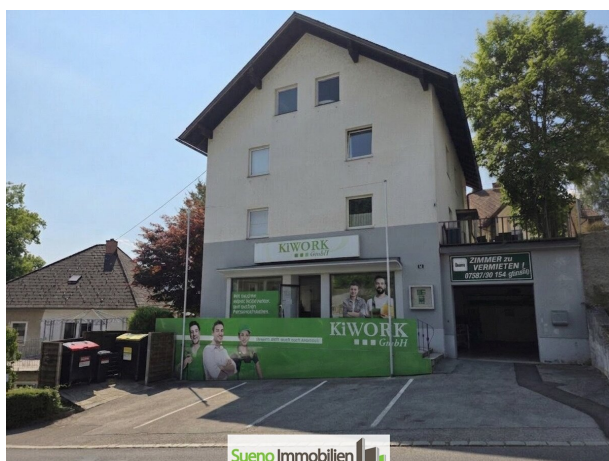
**Gerald Mayr**

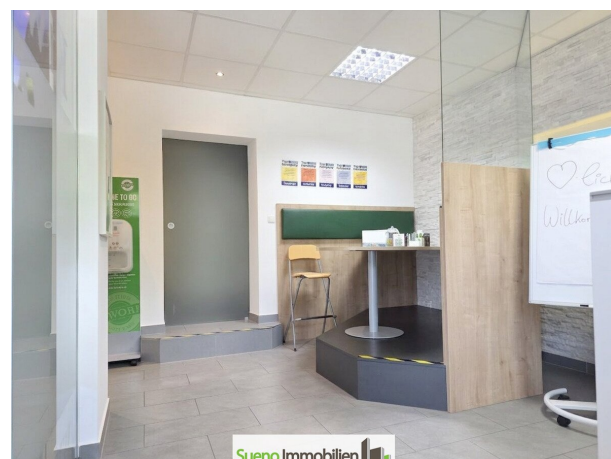
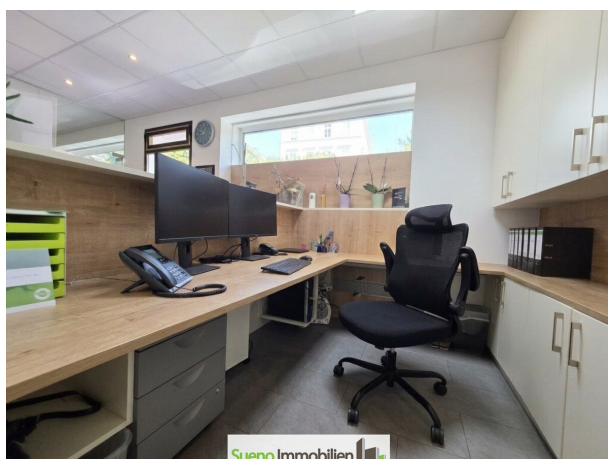
Sueno Immobilien GmbH  
Keplerstraße 4  
4560 Kirchdorf an der Krems

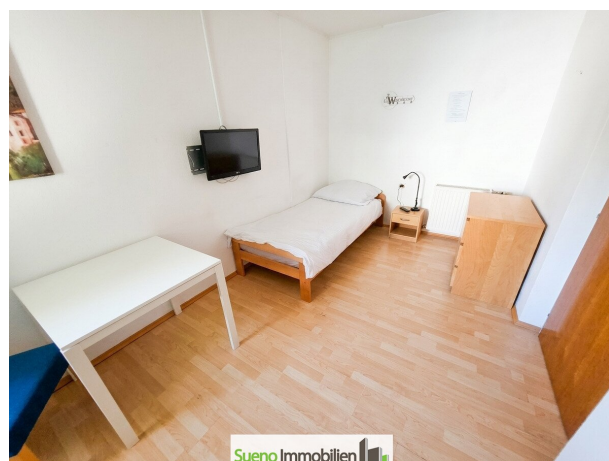
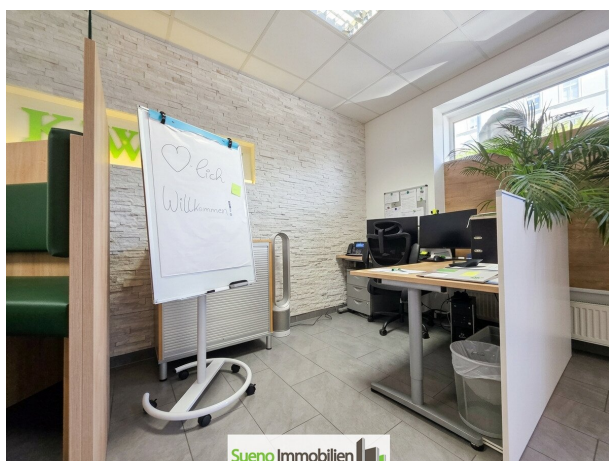
H +43 699 1166 2800

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

**Tolles Ertrags-Objekt im Zentrum von Wartberg an der Krems!**

**Büro im Erdgeschoss, zusätzliche Wohn-Räumlichkeiten auf 3 weiteren Ebenen sowie Garage und Abstellplätze.**

Ideales Ertragsobjekt oder auch für Eigennutzung - z.B. (Arzt)Praxis, Büro, Dienstleister usw.

Der Schwerpunkt des Objekts liegt auf dem **gut sichtbaren Geschäftsbereich im Erdgeschoss**, während die weiteren Räumlichkeiten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und Flächenreserven bieten.

EIN AUSFÜHRLICHES EXPOSE MIT VIELEN WEITEREN BILDERN UND PLAN-MATERIAL STEHT FÜR SIE AUF DER SUENO-WEBSITE ZUM DOWNLOAD BEREIT!

**\* GESAMT-RENDITE => ca. 7%!! TOP Ertrag!!**

## **Erdgeschoss:**

- 1 Geschäftslokal mit repräsentativem Eingangs- und Geschäftsbereich
- ideal für Büro, Verkauf, Dienstleistung oder Praxis
- (Büro-Einheit ab Herbst verfügbar)

## **1. Obergeschoss:**

- 4 Einzel-Zimmer in Vermietung
- Gemeinschaftsküche und NEUES Gemeinschaftsbad

## **2. Obergeschoss:**

- Weitere 4 Einzel-Zimmer in Vermietung
- Gemeinschaftsküche und ein NEUES Gemeinschaftsbad

## **Dachgeschoss:**

- Einzimmerwohnung vermietet
- Zusätzlich Dachboden verfügbar

### **Ihre Vorteile:**

- zentrale Lage in Wartberg an der Krems - Nähe Autobahn-Auffahrt Ried/Traunkreis
- vielseitig nutzbares Gesamtobjekt
- Geschäftslokal im Erdgeschoss mit guter Sichtbarkeit durch Verkehr/Straße in Wartberg
- mehrere zusätzliche Räume auf zwei Obergeschossen
- separate Einzimmerwohnung im Dachgeschoss
- interessant für Gewerbe, Büro, Praxis, Dienstleistung oder gemischte Nutzung
- verschiedene Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Gebäudes
- TOLLES ERTRAGS-OBJEKT IM ZENTRUM VON 4552 WARTBERG!

Dieses Objekt sollte man LIVE erleben!

Für eine Besichtigung stehen wir nach vorheriger Terminvereinbarung gerne zur Verfügung.

**SUENO Immobilien... wir erfüllen Wohnträume! [www.sueno.at](http://www.sueno.at)**

Ansprechperson: Gerald Mayr - [info@sueno.at](mailto:info@sueno.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <10.000m

Krankenhaus <9.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.000m

Polizei <7.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap